此乃要件　請即處理

如　閣下對本文件或應採取之行動**有任何疑問**，　閣下應立即諮詢　閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如　閣下已將　閣下持有之華大地產投資有限公司之股份**售出或轉讓**，　閣下應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予該等股份之買家或其他承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便將本通函轉交買家或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

MAGNIFICENT ESTATES LIMITED

華大地產投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

建議配售

可兌換華大地產投資有限公司股份

之5厘強制性可換股債券

(按每持有2股華大地產投資有限公司現有股份

可獲配1份配售債券之比例，款項須於接納時繳足)

由

順豪科技控股有限公司

包銷

華大地產投資有限公司謹訂於二零零八年九月十八日(星期四)上午九時正假座香港德輔道西308號香港華美達酒店5樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第24至25頁。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請　閣下按隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回華大地產投資有限公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

謹請留意，配售之包銷協議載有若干條款，倘於接受配售配額以認購配售債券最後限期後第二個營業日下午四時前任何時間發生若干事件(包括不可抗力事件)，則順豪科技控股有限公司有權終止其於包銷協議下之責任。就此而言，不可抗力事件包括發生已生效或成為公眾所知之情形或情況(不論政治、經濟、金融、法律或其他)，而順豪科技控股有限公司以真誠行事，其唯一及絕對認為已對或將對本公司之業務或財務狀況或配售有重大不利影響，或發生國家及國際政治、經濟、金融、法律或其他條件之變動，而順豪科技控股有限公司以真誠行事，其唯一及絕對認為已對或將對配售有重大不利影響。倘順豪科技控股有限公司行使該等權利，則順豪科技控股有限公司之責任將會停止，而建議配售將不會進行。謹請留意，以未繳款形式買賣債券預計將於二零零八年九月二十三日開始，因此股份及未繳款配售債券將在配售條件未達成之情況下進行買賣。於該等條件達成前之期間買賣股份之人士及於二零零八年九月二十三日至二零零八年九月三十日(即分別為買賣未繳款配售債券之首日及最後一日)期間買賣未繳款配售債券之人士將因此承擔配售未必會成為無條件之風險。任何擬於該等期間出售或購買股份及／或未繳款配售債券之人士，若對其處境有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

二零零八年八月二十二日

華大地產投資有限公司

（股份代號：201）

中環

順豪商業大廈

北角

英皇道633號商廈

九龍

華美達酒店

香港

華美達酒店

澳門

格蘭酒店

上海

華美國際酒店

300間客房之

酒店發展項目

柯士甸路

265間客房之

酒店發展項目

寶靈頓道

435間客房之

酒店發展項目

皇后大道西

服務式住宅

之發展項目

皇后大道西

目　錄

頁次

釋義 1-4

終止包銷協議 5

預期時間表 6-7

建議配售概要 8

董事會函件

1. 緒言 9
2. 債券條款概要 10
3. 配售 11-14
4. 包銷協議 14-16
5. 買賣股份及未繳款配售債券風險之警告 16
6. 稅項 17
7. 配售對本公司股權架構之影響 17
8. 進行配售之理由及所得款項用途 18-19
9. 配售對本集團資產淨值之影響 19-20
10. 本公司於過去十二個月之集資活動 20
11. 有關本公司、順豪科技及順豪資源之資料 20
12. 股東特別大會 20-21
13. 推薦意見 21
14. 其他資料 21

附錄一 － 債券條款概要 22-23

附錄二 － 股東特別大會通告 24-25

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語涵義如下：

「配額寄發日期」	指	配售文件擬寄發予合資格股東之日期，於最後實際可行日期預計為二零零八年九月十九日或本公司及順豪科技可能議定之其他日期；
「公布」	指	本公司、順豪科技及順豪資源於二零零八年八月一日就建議配售刊發之聯合公布；
「董事會」	指	董事會；
「債券」	指	本金額合共為477,176,070.56港元、每份配售債券發行價0.16港元及年息率5厘並可轉換為股份之強制性可換股債券，其條款概要載於附錄一；
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業之日子；
「中央結算系統」	指	由中央結算及交收系統設立及營運之中央結算及交收系統；
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章）；
「本公司」	指	Magnificent Estates Limited華大地產投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	完成建議配售；
「換股及付款代理協議」	指	本公司及卓佳登捷時有限公司將訂立之換股及付款代理協議，據此，卓佳登捷時有限公司獲本公司委任為債券之付款、換股及過戶代理人；

「兑換期」	指	由發行日滿一週年起及包括該日直至到期日及包括到期日；
「兑換價」	指	每股股份0.16港元；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年九月十八日（星期四）上午九時正假座香港德輔道西308號香港華美達酒店5樓舉行之股東特別大會，大會通告載於附錄二；
「額外配售表格」	指	申請額外配售債券之額外配售表格；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或據文義所指其中任何公司；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「發行日」	指	發行債券之日期，預期將於二零零八年十月十四日(星期二)；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年八月十九日，即本通函刊發前之最後實際可行日期，旨在確定載入本通函之若干資料；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「到期日」	指	誠如附錄一所界定，預期將於二零一一年四月十三日（星期三），即發行日起計滿30個月之日；
「通告」	指	股東特別大會通告，載於附錄二；
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，於本公司股東名冊上所示地址位於香港以外之股東；

「章程」	指	本公司就配售刊發之章程；
「暫定配額通知書」	指	配售債券之暫定配額通知書；
「合資格股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊上所示地址位於香港之股東；
「記錄日期」	指	二零零八年九月十八日，即釐定本通函所述配售配額之指定日期；
「配售債券」	指	根據配售按於記錄日期每持有兩股現有股份可獲配一份配售債券之比例發行之債券；
「配售」	指	建議按每兩股現有股份可獲配一份配售債券之比例配售債券；
「配售文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外配售表格；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「順豪資源」	指	Shun Ho Resources Holdings Limited 順豪資源集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為順豪科技之主要股東；
「順豪科技」	指	Shun Ho Technology Holdings Limited 順豪科技控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市。順豪科技及其附屬公司持有本公司已發行股本約50.07%；
「順豪科技集團」	指	順豪科技及其附屬公司（不包括本集團）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「認購價」	指	每份配售債券0.16港元之價格；
「買賣單位」	指	800港元，即債券在聯交所進行買賣之單位；
「包銷協議」	指	於二零零八年八月一日由本公司及順豪科技就配售之包銷及其他安排所訂立之有條件包銷協議；
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙；
「%」	指	百分比。

謹請留意，配售之包銷協議載有若干條款，倘於接受配售配額以認購配售債券最後限期後第二個營業日下午四時前任何時間發生若干事件（包括不可抗力事件），則順豪科技有權終止其於包銷協議下之責任。就此而言，不可抗力事件包括發生已生效成為公眾所知之情形或情況（不論政治、經濟、金融、法律或其他），而順豪科技以真誠行事，其唯一及絕對認為已對成將會對本公司之業務或財務狀況或配售有嚴重不良影響，或發生國家及國際政治、經濟、金融、法律或其他條件之變動，而順豪科技以真誠行事，其唯一及絕對認為已對或將對配售有嚴重不良影響。倘順豪科技行使該等權利，則順豪科技之責任將會停止，而建議配售將不會進行。

有關將賦予順豪科技終止包銷協議之其他事件或事宜之詳情，亦請參閱本通函董事會函件「終止包銷協議」一段。

謹請留意，以未繳款形式買賣債券預期將於二零零八年九月二十三日開始，因此股份及未繳款配售債券將在配售條件未達成之情況下進行買賣。於該等條件達成前之期間買賣股份之人士及於二零零八年九月二十三日至二零零八年九月三十日（即分別為買賣未繳款配售債券之首日及最後一日）期間買賣未繳款債券之人士將因此承擔配售未必會成為無條件之風險。任何擬於該等期間出售或購買股份及／或未繳款配售債券之人士，若對其處境有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

股份按連權基準買賣之最後日期	二零零八年九月八日（星期一）
股份以除權基準開始買賣	二零零八年九月九日（星期二）
遞交股份過戶文件以取得配售配額之最後限期	二零零八年九月十日（星期三）下午四時正
暫停本公司股份過戶登記期間（首尾兩天包括在內）	二零零八年九月十一日（星期四）至二零零八年九月十八日（星期四）
股東特別大會	二零零八年九月十八日（星期四）上午九時正
記錄日期	二零零八年九月十八日（星期四）
恢復辦理本公司股份過戶登記	二零零八年九月十九日（星期五）
取得股東批准後以平郵方式寄發配售文件	二零零八年九月十九日（星期五）
買賣未繳款配售權之首日	二零零八年九月二十三日（星期二）
分拆未繳款配售權之最後期限	二零零八年九月二十五日（星期四）下午四時正
買賣未繳款配售債券之最後期限	二零零八年九月三十日（星期二）
接納配售債券、申請額外配售債券及就配售債券繳付款項之最後期限	二零零八年十月六日（星期一）下午四時正
刊發接納配售結果之公布	二零零八年十月十三日（星期一）
配發配售債券之日期	二零零八年十月十四日（星期二）
以平郵方式寄發全部或部份不獲接納額外申請之退款支票	二零零八年十月十五日（星期三）
以平郵方式寄發繳足股款配售債券之證書	二零零八年十月十五日（星期三）
於聯交所開始買賣繳足款配售債券	二零零八年十月十七日（星期五）

附註： 上述時間表僅供說明，倘上述時間表有任何變更，本公司將於報章刊發公布。

惡劣天氣對接納及支付配售債券之最後期限之影響

倘發生下列情況，將不會落實接納及支付配售債券之最後期限：

- 懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號；或
- 發出「黑色」暴雨警告訊號

(i) 於二零零八年十月六日中午十二時前之任何時間在香港懸掛，並於當日中午十二時後解除。然則接納及支付配售債券之最後期限將延長至同一營業日之下午五時；

(ii) 於二零零八年十月六日中午十二時至下午四時期間之任何時間在香港懸掛。然則接納及支付配售債券之最後期限將更改為下一營業日（於上午九時至下午四時期間之任何時間並無懸掛上述警告之日子）之下午四時。

倘配售債券在最後接納期限及付款時間並未於二零零八年十月六日落實，則本通函「預期時間表」一節所述之日期或會受到影響。倘發生上述事項，本公司將另行作出公布。

下列資料乃摘錄自本通函，須與本通函全文一併閱讀。

將由配售集資之金額	扣除開支前約477,176,070.56港元
配售基準	合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩股現有股份可獲配一份配售債券
配售債券之認購價	每份配售債券0.16港元，須於接納時繳足
額外申請權利	合資格股東將有權申請認購超逾其暫定配額之配售債券

MAGNIFICENT ESTATES LIMITED

華大地產投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

執行董事：
鄭啟文先生*(主席)*
許永浩先生

非執行董事：
鄭啟豪先生
呂馮美儀女士

獨立非執行董事：
郭志燊先生
陳儉輝先生
許堅興先生

註冊辦事處：
香港中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓

敬啟者：

建議配售
可兑換華大地產投資有限公司股份
之5厘強制性可換股債券
(按每持有2股華大地產投資有限公司現有股份
可獲配1份配售債券之比例，款項須於接納時繳足)

1. 緒言

於二零零八年八月一日，董事會宣佈，本公司建議發行可兑換本公司股份之5厘強制性可換股債券(按每持有2股現有股份可獲配1份債券之比例，款項須於接納時繳足)。

本通函旨在向　閣下提供有關建議配售之進一步資料及尋求　閣下於股東特別大會上批准通告所載之普通決議案。

2. 債券條款概要

本公司將發行之債券之本金額將為477,176,070.56港元（分為2,982,350,441份配售債券），息率每年5厘，須於每季季末支付對上一期利息。每份配售債券之持有人可於兑換期內按兑換價每股股份0.16港元將配售債券兑換一股本公司每股面值0.01港元之股份。此外，所有配售債券持有人將收取自上次付息日（包括當日）至兑換日（但不包括當日）以前累計之利息。須待聯交所上市委員會批准配售債券以未繳款形式及已繳足款項形式於聯交所上市。

兑換期將由發行日滿一週年之日（包括該日）起直至及包括到期日。兑換配售債券時將不會向債券持有人收取費用。

於到期日，任何未贖回、償還或兑換之配售債券單位將按兑換價強制性地兑換為本公司股份。

本公司可於兑換期內任何時間按配售債券本金額之110%（連同應計利息）贖回全部或僅部份配售債券。惟須作出不少於30日但不超過60日之事先通知。配售債券僅以記名形式發行。配售債券可自由轉讓。

為方便債券在第三代自動對盤及成交系統（「第三代自動對盤成交系統」）報價之原故，繳足款項配售債券每一買賣單位之本金額將定為800港元作買賣用途，內含每個為100港元之買賣單位8個。因此，在第三代自動對盤成交系統顯示之配售債券將為「8」。按配售債券認購價每單位0.16港元計算，未繳款配售債券之買賣單位將為5,000。

繳足款項配售債券之債券證書將以每份800港元之單位（由8個100港元之買賣單位組成）發行，剩餘買賣單位分別以100港元之倍數及買賣單位之零碎部份另發獨立債券證書。

因按兑換價每股股份0.16港元悉數兑換配售債券而將予發行之股份總數將為2,982,350,441股股份，分別佔本公司現有已發行股本之50%及其經兑換配售項下配售債券而發行股份擴大之已發行股本約33.33%。

3. 配售

統計數字

配售之基準	—	每持有2股現有股份可獲配1份配售債券
現有已發行股份數目	—	於最後實際可行日期為5,964,700,883股
配售債券數目	—	2,982,350,441份
配售債券之認購價	—	每份配售債券0.16港元
包銷商	—	順豪科技
配售債券之上市地位	—	將向聯交所上市委員會申請批准配售債券(以未繳款及繳足款形式)及根據配售兑換配售債券而將予發行之股份上市及買賣

合資格股東

本公司將只寄發章程、暫定配額通知書及額外配售表格予合資格股東。而章程則寄予海外股東,只作參考用途。

於配售中合乎資格,股東必須:

— 於記錄日期已登記成為本公司股東;及

— 於記錄日期在本公司股東名冊所列之地址乃於香港。

如欲於記錄日期已登記成為股東,股東須於二零零八年九月十日(星期三)下午四時正前遞交任何股份過戶文件(連同有關股票)往本公司股份過戶登記處。

本公司將於二零零八年九月十一日(星期四)至二零零八年九月十八日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。該段期間將不接受辦理股份轉讓登記手續。

買賣安排

股東敬請留意，倘配售債券獲批准上市，零碎買賣單位並不能於聯交所買賣，雖則不足一手之買賣單位可作買賣。請同時參閱董事會函件內「債券條款概要」一節有關相關債券買賣單位。按於記錄日期以每持有2股現有股份獲配1份配售債券為基準，合資格股東可能獲配零碎買賣單位或少於一手之配售債券。此乃因暫配予合資格股東之配售債券之總額有可能並非100港元之倍數。在此情形下，合資格股東將獲暫配零碎之買賣單位。此外，視乎合資格股東於記錄日期所持股份數目而定，暫配予合資格股東之配售債券數目有可能會少於5,000或並非5,000（即配售債券之買賣單位）之倍數。

本公司已委任包大衛證券投資有限公司作為代理（「代理」）由開始買賣未繳款配售債券之日期直至到期日於市場上處理零碎之買賣單位或不足一手之單位。配售債券之持有人如欲調高或調低其配售債券價值至一完整買賣單位或增至一手，可自費聯絡該代理於該期間任何時間作配對安排。

配售債券之認購價

每份配售債券將以每份配售債券面值0.16港元之發行價（將於兑換時成為兑換價）發行。每份配售債券之發行價較股份於包銷協議日期前之最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.149港元溢價約7.38%；較股份於緊接包銷協議日期前最後5個交易日之平均收市價每股0.148港元溢價8.10%；及較股份於緊接包銷協議日期前之最後10個交易日之平均收市價每股0.1491港元溢價7.31%。配售債券之發行價較發行配售債券後股份每股經調整資產淨值折讓約75%，有關經調整資產淨值之資料載於本通函「配售對本集團資產淨值之影響」一節。

認購價乃經參考股份於現行市況之市價後釐定。每位合資格股東均有權以相同價格按彼在記錄日期於本公司之股權比例認購配售債券。

董事認為認購價為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

暫定配發之基準

於記錄日期合資格股東每持有2股股份可獲配1份未繳款配售債券。

配售債券之地位

每份配售債券將賦予其持有人權利於兑換期內以兑換價兑換配售債券為一股股份。此外，所有債券持有人將收取自上次付息日（包括當日）至兑換日期（但不包括當日）之累計利息。

配售債券將構成本公司之直接、無條件及無抵押負債，並將與本公司所有其他現有及未來無抵押及非後償債務有同等地位，惟適用法律強制條款可能提出者除外。

海外股東之權利

建議配售之章程將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例進行登記。故此，配售債券之暫定配額將不會提呈予海外股東，亦不會將暫定配額通知書或額外配售表格寄予該等人士。原應暫定配發予海外股東之未繳款配售債券，擬於未繳款配售債券開始買賣後如獲得溢價（扣除費用）下盡快在市場出售。出售所得任何款項淨額（扣除費用）將以港元按持股比例分派予海外股東，風險由彼等承擔。惟不足100港元之個別款額將撥歸本公司。未能出售之海外股東配額連同暫定配發予股東但不獲接納之配售債券，將可由股東以額外申請方式認購。

與此有關之其他資料將載入當中載有（其中包括）配售詳情之章程內，章程將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

申請額外配售債券

合資格股東可申請海外股東任何尚未出售之配額及任何暫定配發但未獲合資格股東接納之配售債券或由承讓人認購未繳款配售債券。有關申請，請填妥額外配售表格及將額外配售表格連同有關款項一併遞交。任何不獲接納之暫定配發配售債券將按董事酌情決定之公平及合理基準及在實際可行情況下，按以下原則分派及配發：

(1) 優先配予為其零碎買賣單位調高至一完整賣賣單位及不足一手增至一買賣單位之申請者；及

(2) 倘根據上述第(1)項原則配發後尚有額外配售債券，則該等額外配售債券將按合資格股東所申請之額外配售債券按比例分配予彼等，並致力以完整買賣單位為分配基準。

透過代理人持有股份之股東可考慮於記錄日期前將有關股權轉至相關實益擁有人名下，以增加彼等享有額外配售債券配額之機會。由代名人公司持有股份之股東應注意，董事會將根據本公司股東名冊而視代名人公司為單一股東。因此，股東應注意上述有關分配超額配售債券之安排將不會伸延至個別實益擁有人。由代名人公司持有股份之股東務請考慮是否願意在記錄日期前安排以實益擁有人名義註冊有關股份。

本公司將向聯交所上市委員會提呈批准配售債券（不論是未繳款或已繳足形式）及因根據配售兑換配售債券時將予發行之股份在聯交所上市買賣之申請。

待配售債券（以未繳款及繳足款形式）及根據配售兑換配售債券而將予發行之股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，配售債券（以未繳款及繳足款形式）及根據配售兑換配售債券而將予發行之股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由配售債券（以未繳款及繳足款形式）開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定的其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

4. 包銷協議

本公司及順豪科技訂立包銷協議，據此，順豪科技同意接納或促使接納根據其股東配額將暫定配發予彼之全部配售債券，即1,493,404,703份配售債券（「順豪科技部份」），及有條件同意在達成包銷協議所載若干條件後，根據配售認購或促使認購順豪科技部份以外之全部配售債券。

包銷協議之主要條款

日期：	二零零八年八月一日
發行人：	本公司
包銷商：	順豪科技
獲包銷之配售債券數目：	不包括順豪科技部份之所有配售債券，即1,488,945,738份配售債券。

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本為59,647,008.83港元，由5,964,700,883股股份組成。順豪科技集團實益擁有2,986,809,406股股份，佔本公司已發行股本約50.07%權益。因此，根據配售，順豪科技集團可認購合共1,493,404,703份配售債券，總額238,944,752港元。根據包銷協議，順豪科技集團須包銷及認購除順豪科技部份外之所有配售債券，及如所有配售債券被全數兑換，則順豪科技集團於本公司之權益將佔於配售債券根據配售獲換股後發行股份而擴大之本公司已發行股本約66.72%權益。

包銷協議之條件

順豪科技在包銷協議項下之責任須待（其中包括）下列先決條件於二零零九年二月二十八日或之前達成後，方可作實:

(i) 本公司已在股東特別大會上獲股東批准發行債券、配售及於配售債券根據配售獲換股時發行股份；

(ii) 上市委員會分別不遲於二零零八年九月二十三日及二零零八年十月十七日（或本公司與順豪科技可能同意之該等其他日期）批准或同意批准（視乎分配而定）將未繳款及已繳足配售債券上市及買賣，並至今並無撤回；

(iii) 上市委員會批准或同意批准（視乎分配而定）將於配售債券根據配售換股時予以發行之股份上市及買賣，並至今並無撤回；

(iv) 在不遲於配售文件之配額寄發日期前向聯交所送交配售文件及向公司註冊處登記；及

(v) 於配額寄發日期或之前將配售文件寄發予合資格股東。

倘條件於上述各自之日期(或本公司與順豪科技可能同意之該等其他日期)或之前未獲達成,則訂約各方在包銷協議項下之所有責任或負債將立刻終止,並各方將不可向另一方(惟任何先前違反事項除外)提出申索。

終止包銷協議

謹請留意,配售之包銷協議載有若干條款,倘順豪科技以真誠行事,以其唯一及絕對之意見認為配售之成功或股東認購配售債券之情況將受到下列事件之不利影響,則順豪科技有權於接受配售配額以認購配售債券最後限期後第二個營業日下午四時前任何時間終止其包銷協議下之責任:

(i) 任何現時之法例或法規出現任何變動或本地、國家或國際發生任何事故或政治、軍事、財政、經濟、貨幣或其他性質出現變動而會對集團整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響,或嚴重損害配售之成功或股東認購配售債券之情況或致使本公司或順豪科技進行配售屬不宜或不智;或

(ii) 香港或其他地方之市況或各種情況出現重大變動而可能不利影響配售之成功或股東認購配售債券之情況。

倘順豪科技行使終止包銷協議之權利,則順豪科技之責任將告終止,建議之配售亦不會繼續進行。

5. 買賣股份及未繳款配售債券風險之警告

於現時至配售之條件全部達成之日買賣任何股份,或於配售債券可能在聯交所以未繳款形式買賣期間買賣未繳款配售債券,須承擔配售可能不會成為無條件及可能不進行之風險。

如投資者對其處境有任何疑問,應就該等期間買賣股份或未繳款配售債券諮詢專業顧問。股東如在配售之條件達成之日期前買賣股份及未繳款配售債券,務請謹慎行事。

6. 稅項

倘合資格股東對持有、出售或買賣配售債券(以未繳款及／或繳足形式)之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。倘海外股東對出售根據配售而原應發行予彼等之配售債券(以未繳款形式)所得之任何款項淨額而引致之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

7. 配售對本公司股權架構之影響

由於本公司並無任何其他尚未行使之可轉換證券及購股權，下表載列於最後實際可行日期及緊隨配售下之配售債券轉換後本公司之股權架構，假設自最後實際可行日期起至緊接配售完成前本公司之股權架構並無變動：

	現有股權		配售完成後(假設合資格股東認購全部配售債券)		配售完成後(假設順豪科技以外之合資格股東並無認購配售債券，以及順豪科技已全數包銷及認購餘下配售債券)	
	股	*%*	*股*	*%*	*股*	*%*
順豪科技*(附註)*	2,986,809,406	50.07	4,480,214,109	50.075	5,969,159,847	66.72
公眾人士	2,977,891,477	49.93	4,466,837,215	49.925	2,977,891,477	33.28
總計:	5,964,700,883	100	8,947,051,324	100	8,947,051,324	100

*附註：*順豪科技實益擁有本公司現有已發行股本中2,709,729,423股股份，同時被視為擁有由South Point Investments Limited持有之本公司現有已發行股本中273,579,983股股份及順豪聯網發展有限公司持有之本公司現有已發行股本中3,500,000股股份之權益。上述各公司均為順豪科技之全資擁有附屬公司。

8. 進行配售之理由及所得款項用途

於二零零六年十二月三十一日後，本集團完成下列收購，其中全部收購成本達約1,258,000,000港元：

物業名稱	收購成本 *千港元*
皇后大道西239-243號	99,404
皇后大道西245-247號	104,593
柯士甸路19-23號	520,093
寶靈頓道30-40號	238,855
皇后大道西249-251號	97,401
皇后大道西338-346號	198,000
總計：	**1,258,346**

上述收購為本公司提供黃金機會於最繁忙市中心發展超過1,200間酒店房間，並有潛在可觀之資本增值及收入。本公司現時擁有及經營九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店，房間合共1,000間。加上現時正在興建之下列發展項目，本公司整體將擁有約2,200間酒店房間，晉身最大酒店集團之列：

皇后大道239-251號酒店發展項目

已獲有關當局批准發展435間酒店房間之項目，現正進行地基工程。

皇后大道338-346號酒店發展項目

擬建230間服務式公寓之酒店項目，拆卸舊大廈之工作將於二零零八年八月開始。

尖沙咀柯士甸路19-23號

已獲有關當局批准發展300間酒店房間之項目。拆卸舊大廈之工程正在進行。

銅鑼灣寶靈頓道30-40號

已獲有關當局批准發展265間酒店房間之項目，現正進行地基工程。

就上述收購及發展項目之融資而言，於最後實際可行日期，本公司整體舉債為約1,625,000,000港元，其中約1,025,000,000港元為外部銀行貸款及約600,000,000港元為股東之墊款。董事會預計，日後需再借款600,000,000港元為該等發展項目之建造成本融資。

董事會認為，配售建議乃本公司在30個月內籌集資金削減本公司負債之最節約方式之一，而新增之1,200間酒店客房發展項目竣工後估計會帶動收入大幅增長。**配售旨在化解對股東之持股及盈利之即時攤薄影響，亦為股東提供機會參與本集團之融資並從其增長中受惠。**

9. 配售對本集團資產淨值之影響

以下為本集團於二零零八年六月三十日之經調整資產淨值表，乃根據二零零七年十二月三十一日之本集團經審核資產淨值而編製，並作出如下調整以反映配售債券對本集團資產淨值之潛在影響：

	千港元	
本集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值總額	2,360,792	
加：捷利行測量師有限公司（與本公司並無關連之獨立合資格專業估值師）於二零零八年六月三十日按市值對本集團之物業權益進行獨立估值時產生之盈餘及未計入帳目之估值盈餘（未計任何遞延稅項）	2,826,250	
發行債券前之經調整資產淨值	5,187,042	
發行債券前之經調整每股股份資產淨值（按合共已發行5,964,700,883股股份計算）		0.87元

	千港元
發行債券之預計所得款項淨額	477,176
債券全部轉換為股份後之經調整資產淨值	5,664,218
債券全部轉換為股份後之經調整每股股份資產淨值（按合共8,947,051,324股股份計算）	0.63元

10. 本公司於過去十二個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月並無進行其他集資活動。

11. 有關本公司、順豪科技及順豪資源之資料

本公司、順豪科技及順豪資源均為聯交所上市公司。順豪資源集團持有順豪科技約65.3%股權，而順豪科技集團持有本公司約50.07%股權。

本公司主要從事物業投資、酒店發展及管理等業務。

順豪科技主要為一家投資控股公司。順豪科技集團透過其主要附屬公司（即本公司）從事物業投資、酒店發展、酒店投資及經營等業務。

順豪資源主要為一家投資控股公司。順豪資源集團透過其主要附屬公司（即本公司）從事物業投資、酒店發展、酒店投資及經營等業務。

12. 股東特別大會

根據配售，配售債券將按全體股東現時於本公司之股權比例提呈予各股東（海外股東除外），原因為董事認為考慮到根據相關地方法例向海外股東發行股份之法定限制或該等地方之相關監管機構或證券交易所之規定，將海外股東排除在外實屬有必要或權宜。因此，根據上市規則第13.36(2)條，無須取得股東之批准。然而，由於配售債券將僅提呈予合資格股東而非海外股東，依據公司條例之含義，根據配售債券獲轉換時將予發行及配發之股份將不會按比例基準配發予全部股東。因此，根據公司條例第57B條之規定，根據轉換債券發行股份須獲股東批准，及將召開股東特別大會以尋求股東之有關批准。

本公司將舉行股東特別大會，讓股東考慮及酌情通過有關批准債券、配售及根據轉換債券而發行股份之決議案。由於概無股東於發行債券、配售及根據轉換債券而發行股份中擁有任何重大權益，概無股東須於批准相關決議案之股東特別大會上放棄投票。全體股東均有權於股東特別大會上就上述決議案投票。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論　閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

13. 推薦意見

董事會認為，配售之條款就股東而言屬公平合理，並建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案。預期順豪科技將投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案。

14. 其他資料

待將於股東特別大會上提呈之決議案獲通過後，預期本公司將於二零零八年九月十九日向合資格股東寄發配售文件。

務請　閣下垂注本文件各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東　台照

代表
華大地產投資有限公司
董事會

主席
鄭啟文

謹啟

二零零八年八月二十二日

以下為債券之主要條款及條件概要(附註):

發行人	:	華大地產投資有限公司。
發行日	:	配發及發行之實際日期,預期為二零零八年十月十四日
發行	:	本金額為477,176,070.56港元之5.0厘強制性可換股債券,須強制性按兑換價轉換為股份。
利息	:	年息率為5.0厘,須於發行日起計第3、6、9、12、15、18、21、24、27及30個月之每季季末支付對上一期利息,預期為二零零九年一月十三日、二零零九年四月十三日、二零零九年七月十三日、二零零九年十月十三日、二零一零年一月十三日、二零一零年四月十三日、二零一零年七月十三日、二零一零年十月十三日、二零一一年一月十三日及二零一一年四月十三日
到期日	:	發行日起計之第30個月,預期為二零一一年四月十三日
強制轉換	:	於到期日,任何於到期日或之前尚未贖回、償還或轉換之債券單位將按兑換價強制轉換為股份,惟債券持有人有權收取自上次付息日(包括當日)至轉換日期(但不包括當日)累計之利息。
兑換期	:	由發行日起計滿第一週年之日(包括該日)起直至及包括到期日
於違約事件後償還	:	倘根據債券之條款及條件,債券須於發生違約事件後償還,則債券須按其本金額連同累計利息一併償還。

債券形式	:	債券僅以記名形式發行。預期債券於發行日之後一天（預期為二零零八年十月十五日）或該日前後寄出。每單位為0.16港元之債券將按面額800港元發行。配售債券可自由轉讓。
兑換價	:	每股0.16港元。兑換價可在（其中包括）進行股份拆細或合併、發行紅股、供股及其他若干攤薄事件時予以調整。
由發行人選擇贖回	:	發行人可於到期日之前隨時按其本金額之110%連同應計利息贖回所有或僅部份債券，惟須發出不少於30天及不多於60天之事先通知。
税務原因贖回	:	倘香港税制發生若干變動，則發行人可按其本金額連同累計利息贖回所有（不可僅贖回部份）債券。
管轄法例	:	香港
上市及買賣	:	本公司將向聯交所上市委員會申請批准債券及因行使債券項下之換股權而將予發行之股份於聯交所上市及買賣。預期債券將於與聯交所商定之日期（預期為二零零八年十月十七日）起在聯交所買賣。

*附註：*以上條款及條件所載之日期須以符合本文件第6至7頁所載之預期時間表為前提。

MAGNIFICENT ESTATES LIMITED

華大地產投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

茲通告華大地產投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年九月十八日(星期四)上午九時正假座香港德輔道西308號香港華美達酒店5樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准或同意批准本公司之債券(定義見下文)以未繳款形式及繳足款形式上市及買賣，及批准或同意批准債券之兑換權或強制轉換獲行使時可予發行之本公司股本中任何新股上市及買賣(債券定義見二零零八年八月一日之公布及詳載於二零零八年八月二十二日寄發予本公司股東之通函(下稱「通函」，本股東特別大會通告屬通函一部份，註有「A」字樣之通函副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，及待順豪科技控股有限公司(「順豪科技」)於本公司及順豪科技就配售而於二零零八年八月一日訂立之包銷協議(下稱「包銷協議」，註有「B」字樣之包銷協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)項下之責任成為無條件，且並無根據該協議之條款或以其他方式予以終止後，授權本公司董事：

(a) 根據本公司就配售刊發之章程中所載之條款及條件及包銷協議之條款，設立及發行債券(定義見通函)，債券須為記名形式，年息率為5厘，本金額為477,176,070.56港元，可按每份債券(「配售債券」)0.16港元之發行價兑換為本公司股本中每股面值0.01港元之股份，並以配售形式發行(「配售」)；

(b) 根據或依照配售發行配售債券(儘管配售債券可能並無按比例向本公司現有股東提呈發售或發行),及尤其授權本公司董事在考慮到香港境外任何地區之任何法律限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後,就零碎配額或海外股東作出彼等認為屬必要或權宜之該等豁免或其他安排;

(c) 配發及發行於債券項下兑換權或強制性轉換獲行使時可予發行之本公司股本中每股面值0.01港元(須受債券之調整條款規限)之新股;及

(d) 作出本公司董事認為使上述安排生效屬必要或權宜之一切行動及事宜。」

承董事會命

主席
鄭啟文

香港,二零零八年八月二十二日

註冊辦事處:
香港
中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓

附註:

1. 凡有權出席上述大會並投票之本公司股東,均有權委派一位或多位代表或法團代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司之股東。

2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人,則任何一位該等人士均可就該股份親自或委派代表出席在大會上投票,猶如其為唯一有權投票者,惟若超過一位該等聯名持有人親自或委派代表出席大會,則只有於股東名冊內就該股份排名最前之其中一位出席人士方有權就該股份投票。

3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,最遲須於大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)方為有效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可親自出席會議並於會上投票。

4. 隨附大會適用之代表委任表格。

5. 本公司將於二零零八年九月十一日至二零零八年九月十八日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定建議配售之配額。